

Les tendances actuelles concernant la construction des habitations

THÈSE

Présentée et publiquement soutenue devant la Faculté de Médecine de Montpellier

Le 16 Juillet 1942

par

François VUILLET

Lauréat de la Faculté de Médecine de Bordeaux

Élève du Service de Santé de la Marine

Né le 24 Octobre 1916 à Yvetot (Seine-Inférieure)

POUR OBTENIR LE GRADE DE DOCTEUR EN MÉDECINE

Examineurs de la thèse	{	CARRIEU, prof., président	}	Assesseurs
		ETIENNE, professeur		
		HARANT, agrégé		
		P. RIMBAUD, agrégé		

IMPRIMERIE
CAUSSE, GRAILLE ET CASTELNAU
7, RUE DOM-VAISSETTE, 7
MONTPELLIER

1942

**Les tendances actuelles
concernant la construction des habitations**

Les tendances actuelles concernant la construction des habitations

THÈSE

Présentée et publiquement soutenue devant la Faculté de Médecine de Montpellier

Le 16 Juillet 1942

par

François VUILLET

Lauréat de la Faculté de Médecine de Bordeaux

Élève du Service de Santé de la Marine

Né le 24 Octobre 1916 à Yvetot (Seine-Inférieure)

POUR OBTENIR LE GRADE DE DOCTEUR EN MÉDECINE

Examineurs de la thèse	{	CARRIEU, prof., président	}	Assesseurs
		ETIENNE, professeur		
		HARANT, agrégé		
		P. RIMBAUD, agrégé		

IMPRIMERIE
CAUSSE, GRAILLE ET CASTELNAU
7, RUE DOM-VAISSETTE, 7
MONTPELLIER

—
1942

PERSONNEL DE LA FACULTÉ

Professeurs

Chaires:

Anatomie.	MM. J. DELMAS.
Histologie.	TURCHINI.
Physiologie.	HEDON.
Chimie biologique médicale et toxicologie	CRISTOL.
Physique médicale	PECH.
Anatomie pathologique et médecine expérimentale.	BAUMEL.
Microbiologie.	LISBONNE.
Pathologie et thérapeutique générales	PAGES.
Thérapeutique et matière médicale.	JANBON.
Hydrologie thérapeutique et climatologie.	PUECH.
Hygiène.	CARRIEU.
Médecine légale et médecine sociale	VIDAL.
Pathologie médicale et clinique propédeutique . . .	BOULET.
Clinique médicale	L. RIMBAUD.
—	GIRAUD, <i>doyen</i> .
Clinique chirurgicale	MASSABUAU, <i>assesseur</i> .
—	RICHE.
Clinique obstétricale	P. DELMAS.
Clinique des maladies mentales et nerveuses	EUZIERE, <i>doyen honor.</i>
Clinique des malad. des enfants et hyg. du 1 ^{re} âge.	BOUDET.
Clinique de dermato-syphiligraphie	MARGAROT.
Clinique chirurgicale infantile et orthopédie. . . .	ETIENNE.
Clinique des maladies des voies urinaires	JEANBRAU.
Clinique gynécologique	LAPEYRE.
Clinique ophtalmologique.	DEJEAN.
Clinique d'oto-rhino-larg. et chir. maxillo-faciale.	TERRACOL.
Chargés de cours:	
Anatomie.	LAUX.
Histologie.	GRANEL.
Radiologie.	LAMARQUE.
Propédeutique chirurgicale	AIMES.

Professeurs honoraires

MM. TEDENAT, FORGUE, ESTOR, BERTIN-SANS, CABANNES
GALAVIELLE, VIRES, BOSC, VILLARD, GRYNFELT

Chargés d'enseignements complémentaires

Chimie.	MM. MONNIER, <i>agrégé</i> .	Clinique de la tu-	MM.
Microbiologie. . . .	CARRERE, <i>agrégé</i> .	berculose.	VIDAL, <i>professeur</i> .
Histoire nat. méd..	HARANT, <i>agrégé</i> .	Pathologie chirurg.	MOURGUE-
Pharmacologie. . . .	HARANT, <i>agrégé</i> .	—	MOLINES, <i>agr.</i>
Pathologie médic..	BOUCOMONT, <i>agr.</i>	—	TRUC, <i>agrégé</i> .
—	BERT, <i>agrégé</i> .	Chirurgie expérim.	GUIBAL, <i>agrégé</i> .
Propédeutique méd.	P. RIMBAUD, <i>agr.</i>	Médecine opératoire	ROUX, <i>agrégé</i> .
Clinique des mala-		Accouchements. . .	CADERAS
dies contagieuses.	JANBON, <i>profess.</i>	—	de KERLEAU, <i>agr.</i>
		Stomatologie. . . .	FERRIER, <i>d' en m.</i>

Agrégés en exercice

Médecine.	MM. P. RIMBAUD.	Chirurgie.	MM. MOURGUE-
—	BOUCOMONT.	—	MOLINES.
—	BERT.	—	GUIBAL.
—	LAFON, <i>ch. d'agr.</i>	—	ROUX.
Chimie.	MONNIER.	Urologie.	TRUC.
Bactériologie. . . .	CARRERE.	Accouchements . . .	CADERAS
Histoire nat. méd..	HARANT.	—	de KERLEAU.

Examineurs de la thèse

MM. CARRIEU, professeur, président MM. HARANT, *agrégé*.
ETIENNE, professeur. P. RIMBAUD, *agrégé*.



A MONSIEUR LE MARECHAL PETAIN

Chef de l'Etat Français

A MON PERE

*Inspecteur général de l'Agriculture coloniale
en retraite*

Chevalier de la Légion d'Honneur

A MA MERE

Médaille de la Famille Française

AU DOCTEUR HENRI VUILLET

*Ancien Interne des Hôpitaux de Paris
Chevalier de la Légion d'Honneur
Croix de Guerre 1914-1918*

A MES FRERES ET SŒURS

AUX MIENS ET A CEUX QUI ME SONT CHERS

A LA MEMOIRE DU MEDECIN AUXILIAIRE
P. DUBOURG

Mort au Champ d'Honneur

A MES CAMARADES
DE LA PROMOTION P. DUBOURG

A MONSIEUR LE MEDECIN GENERAL SOLCARD

Associé National de l'Académie de chirurgie
Directeur de l'Ecole du Service de Santé de la Marine
Officier de la Légion d'Honneur
Croix de Guerre

AUX PROFESSEURS
DE L'ECOLE ANNEXE DU SERVICE DE SANTE
DE LA MARINE DE TOULON (1935-1937)

A MES MAITRES
DE LA FACULTE DE MEDECINE
ET DES HOPITAUX DE BORDEAUX

A MES MAITRES
DES FACULTES ET DES HOPITAUX
DE MONTPELLIER

A MES JUGES

A NOTRE PRESIDENT DE THESE
MONSIEUR LE PROFESSEUR CARRIEU

Chevalier de la Légion d'Honneur

*Nous le remercions du très
grand honneur qu'il nous a
fait en acceptant la présidence
de cette thèse.*

*Qu'il veuille bien trouver ici
l'expression de notre recon-
naissance.*

Les tendances actuelles concernant la construction des habitations

INTRODUCTION

Les questions concernant le logement, la maison, la cité sont plus que jamais à l'ordre du jour.

On ne compte plus les médecins et les philanthropes qui, depuis la fin du siècle dernier, consacrèrent toute leur activité à l'encouragement et à l'amélioration du logement des classes moyennes et ouvrières. Les résultats obtenus furent considérables. Mais il reste fort à faire : hygiénistes et médecins d'aujourd'hui doivent poursuivre leur œuvre.

Les ruines causées par la guerre, la nécessité de démolir sans timidité des quartiers insalubres, le surpeuplement brutal de certaines cités imposent une reconstruction intense. Le Maréchal Pétain a ordonné une politique du logement et de l'urbanisme, qui s'accorde parfaitement avec le mouvement social actuel : lois sociales, lutte contre le chômage, aide à la famille et aux travailleurs. D'autre part, le passage d'une économie libérale et individualiste à une économie dirigée où l'intérêt général prime l'intérêt particulier, remet- tent à l'étude de nombreux problèmes intéressant l'hygiéniste.

Nous allons essayer d'exposer simplement les tendances actuelles, au sujet de la reconstruction du logement. Nous tâcherons de montrer leur intérêt et dans quel sens il y a lieu de s'engager. Pour ne pas alourdir ce travail, nous passerons sous silence ce qui est connu et admis sans discussions.

Nous essaierons de donner une vue d'ensemble en adoptant le plan suivant :

- I. — Pourquoi faut-il construire?
- II. — Où construire? Et pour qui?
- III. — Que construire?
- IV. — Comment construire?
- V. — Le financement de la construction.
- VI. — La surveillance de la salubrité.
- VII. — Législation.
- VIII. — Conclusions.

I. — POURQUOI FAUT-IL CONSTRUIRE ?

Il faut construire pour remplacer les immeubles détruits par la guerre. Il va falloir construire sur l'emplacement des quartiers insalubres, voués à la démolition. Ensuite il faudra construire pour tous ceux qui ne sont pas décemment logés. Par raison de justice et de solidarité envers les travailleurs, d'abord. Intérêt national aussi : des logis présentant le maximum de salubrité et de confort pour le plus grand nombre possible de Français, c'est la diminution de la mortalité, de l'alcoolisme, de la tuberculose. C'est ce que n'ont cessé de répéter une foule de médecins. Nous ne citerons qu'un des pionniers de la lutte contre le taudis, G. Risler qui écrivait, dans « La crise du logement » :

« L'amélioration du logement des travailleurs constitue le véritable carrefour des œuvres sociales. La lutte contre dépopulation, l'immoralité, l'alcoolisme, la tuberculose, la débauche resteront vaines tant que subsistera la lèpre des taudis...

» Sans maisons saines, pas de familles saines. Sans familles saines, pas de nations saines. Le taudis est la source empoisonnée de tous les fléaux sociaux, il est le pourvoyeur non seulement de tous les vices, mais des haines sociales.

» Le foyer est la pierre angulaire de l'édifice national. De sa valeur morale est faite celle de la nation ».

Envisageant le problème de la dénatalité, Courmont et Rochaix insistent sur la question du logement (1).

« En dehors du côté moral et philosophique de la question, les remèdes sont d'ordre social et économique ».

Et ils précisent :

« Il faut aider la famille, et surtout la famille nombreuse. Il est nécessaire d'avoir des logements sains pour ces familles. Il faut construire des habitations à bon marché qui leur soient *spécialement réservées* ».

» *Il faut donner des allocations de loyer aux familles à ressources insuffisantes*. Les dépenses seraient compensées par la réduction de celles que nécessiteraient, dans la suite, la construction de sanatoria et d'asiles pour vieillards sans enfants ».

Enfin, la question du logement intervient dans le déséquilibre causé par l'abandon des campagnes. Point doublement important : des terres sont en friche et les villes sont surpeuplées. « Si l'on veut diminuer l'encombrement des villes, d'abord maintenir la population rurale à la campagne. »

» Une des causes de l'exode rural est dans cette insuffisance de l'habitation. Un des moyens les plus efficaces de lutter contre cet exode réside, par suite, dans l'amélioration de l'habitation rurale en même temps que dans l'aménagement rationnel de la vie à la campagne (améliorations foncières, électrifications, chemins d'intérêt agricole, aménagement des villages, remembrement, organisation sanitaire des campagnes).

(1) Courmont et Rochaix, « Hygiène », page 29.

» L'obligation toujours plus impérieuse de maintenir les membres de la famille sur le domaine, d'éviter à la maîtresse de maison une besogne pénible et ingrate, de lui donner plus de facilité pour les soins familiaux et ménagers, d'encourager la jeune fille à s'établir dans le milieu agricole et d'y retenir les jeunes gens, conduit de plus en plus à améliorer l'habitation.

» L'habitation doit permettre une hygiène suffisante, faciliter la main-d'œuvre, être adaptée au but à remplir, être de construction économique et durable et d'entretien facile » (1).

Ainsi, à la ville comme à la camagne, il faut tout mettre en œuvre pour encourager, favoriser l'amélioration du logement. Chaque fois qu'on le pourra, il faudra construire des logis sains, gais, confortables, pourvus des commodités que chacun, à l'heure actuelle, est en droit d'exiger.

(1) Enquête sur l'habitation rurale en France. Rapport à la S. D. N. 1939.

II. — OU CONSTRUIRE ? ET POUR QUI ?

Dès la paix de 1919, le gouvernement a vu la nécessité d'un plan de reconstruction. La loi du 14 mars 1919-22 juillet 1924, astreint diverses catégories de communes (1), à établir un *projet d'extension et d'aménagement*.

Ce projet comprend un *plan* (Voies, places, jardins publics, espaces libres, édifices privés et publics. Des teintes différentes indiquent les parties à conserver, à aménager, à détruire ou à construire). Un *programme* y est joint, déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques.

Une circulaire du 10 décembre 1931 précise les *documents sanitaires* à produire à l'appui de ces projets.

Ce projet concerne la voirie, l'adduction d'eau, l'assainissement, l'évacuation des ordures ménagères, les établissements insalubres, etc... Un point intéressant est précisé par une note du 2 juin 1932 : elle indique pour une commune la possibilité de diviser sans protestation possible son territoire en plusieurs zones : zone résidentielle, zone d'habitations collectives, zone industrielle, zone de « non œdificandi », zone extérieure aux agglomérations, zone industrielle spéciale... C'est ce qu'on appelle le « zoning ».

(1) Loi de 1919-1924 (J. O. du 15 mai 1919 - 22 juillet 1924) sur les plans communaux d'aménagement.

Loi du 25 juillet 1935 (J. O. du 27 juillet) sur les plans régionaux d'urbanisme.

Une zone industrielle est réservée aux établissements insalubres ou incommodes. Elle est éloignée de la zone des habitations où aucun établissement classé ne peut s'installer (loi du 19 décembre 1917, modifiée le 20 avril 1932 et art. 16 du décret du 25 juillet 1935 pour la Région parisienne).

Mais il y a deux choses à faire remarquer :

— Si chaque commune établit son plan d'aménagement indépendamment des communes voisines, on s'apercevra parfois que la zone résidentielle de l'une se trouve malencontreusement placée à proximité et sous le vent de la zone industrielle, des abattoirs, etc..., de la commune voisine.

Il faut absolument, si l'on veut éviter de pareilles erreurs, établir ces plans d'urbanisme dans le cadre régional ou même national.

— Le projet d'installer les nouveaux établissements insalubres dans une région qui leur soit réservée ne portera vraiment ses fruits que dans un avenir lointain ; il y a encore à l'heure actuelle bon nombre d'établissements classés qui étaient installés au cœur des villes ou des banlieues avant la loi du 19 décembre 1917. On ne peut rien contre eux, si ce n'est une expropriation souvent très onéreuse.

A l'heure où bon nombre d'industries se trouvent ralenties ou arrêtées, il nous semble qu'il serait souhaitable de donner plus de liberté aux Pouvoirs publics pour décréter l'insalubrité et l'expropriation de ces établissements, sans attendre qu'ils reprennent leur fonctionnement normal.

Ces réserves faites, comment peut-on envisager les caractères généraux de ces différentes zones ?

La zone industrielle, destinée aux établissements classés et à tout établissement incommode (abattoirs, usine d'épuration, cimetière, etc...), forcément conditionnée par les voies de transport (route, voie ferrée, canal, port) ou par les gîtes miniers, est située généralement en plaine.

De nombreux avantages résultent de la création de tels centres que l'on gagne à faire naître, si possible, en pleine campagne, séparés des villes et des banlieues :

— Réduction des transports d'une usine à l'autre, des matières premières, de produits dégrossis ou récupérables, des résidus (gain de temps, d'argent; diminution de la circulation des poids lourds si pénible pour tous);

— Mise en commun des services de destruction des résidus industriels et des ordures ménagères;

— Diminution possible de la rigueur des règlements à imposer aux industriels au sujet des fumées, du bruit, des vibrations;

— Et surtout possibilité d'éloigner les habitations de ces zones insalubres: des arbres, des terrains de sports, isoleront cette zone des zones résidentielles.

La zone de résidence:

La zone de résidence peut s'établir sur les meilleurs terrains: par exemple sur des collines bien exposées au point de vue climatique, ensoleillées et à l'abri des vents dominants. Sol solide, non inondable, perméable et sec, ou susceptible d'être drainé, formé de bons matériaux. Cette zone ira s'installer loin de tout lieu ou établissement insalubre.

L'adduction d'eau, la voirie, l'installation des égouts seront les premiers problèmes à résoudre et l'on aura intérêt à les envisager de front.

Le perfectionnement actuel des moyens de transports donne d'immenses possibilités dans le choix du site où se construira la cité nouvelle.

Bien entendu, les principes qui dirigeront ce choix varieront avec chaque région envisagée, avec son climat, le mode de vie de ses habitants, les endémies qui y règnent (paludisme)...

Dans cette zone de résidence, il est prévu une zone des habitations individuelles et une zone des habitations collectives.

Il nous semble qu'il y aurait tout intérêt à différencier davantage ces deux zones, réservant la majorité des habitations collectives au reste de la population.

Nous aurions ainsi un « quartier de l'enfance ». A la périphérie de l'agglomération, loin de la zone industrielle, formé de maisons individuelles particulièrement saines et spacieuses; au milieu de jardins privés et publics (ceux-ci réservés aux enfants et à leurs parents). Crèches, garderies, dispensaires, salles de consultation et de vaccination spécialisées, hôpitaux pour enfants, trouvent tout naturellement leur place dans ce secteur de choix.

Le quartier des *habitations collectives*, plus central, est moins salubre, parce que plus peuplé, moins ensoleillé, moins aéré, plus agité, plus bruyant. Par contre, il est situé près des bureaux, magasins et édifices publics qui sont le point central de la cité: Hôtel des P. T. T., Mairie, Préfecture, Bibliothèque, services du Ravitaillement et de la Répartition (que d'avantages

pour l'usager et le passager s'ils voyaient tous ces établissements ramassés au cœur de la ville, autour d'une place). Ce quartier serait réservé de préférence aux célibataires, aux familles d'adultes.

Plus à l'écart, loin du bruit des gares et des routes, le *quartier des vieillards*: appartements n'occupant qu'un étage dans des immeubles à chauffage collectif, pourvus d'ascenseurs, etc...

Les œuvres d'assistance à la vieillesse, centres de dépistage du cancer, etc..., auront intérêt à se grouper là.

Une *zone des hôpitaux* dans les grandes villes sera rendue nécessaire par la collaboration sans cesse grandissante des différentes spécialités et par le coût souvent très élevé des appareils utilisés, que seuls peuvent posséder le service ou le laboratoire consulté. Gain de temps, d'argent et de vies humaines.

Selon les traditions et l'histoire de chaque ville, on aménagera s'il y a lieu :

— Un *quartier historique*: monuments conservés, sauvegardés par des zones de « non ædificandi », mis en valeur par des réserves d'espaces verts ;

— Un *quartier intellectuel* ou universitaire, groupant Facultés, Instituts, bibliothèques et musées, à proximité de la cité des Etudiants et des terrains de sports ;

— Un *quartier militaire* où sont réunis les terrains de manœuvres, manèges, stands de tir, stades, des soldats, pompiers, gendarmes, etc...

A l'étranger, certains groupes de logements, certains quartiers sont prévus et aménagés spécialement pour les tuberculeux et leur famille.

Situés dans des secteurs particulièrement ensoleillés, à l'abri du vent et des brouillards, au milieu de la verdure, ces quartiers sont formés d'habitations hygiéniques où la contagion familiale est infiniment moins à craindre que dans les taudis des villes.

Ce quartier comprend, en outre, les dispensaires où les malades sont revus périodiquement et où leurs enfants sont surveillés.

Des ateliers spéciaux permettent au tuberculeux de s'occuper et de gagner sa vie : ateliers hygiéniques, ensoleillés, aérés, où le tuberculeux travaille à peu près seul. Sa tâche est facilitée par l'utilisation systématique de l'automatisme : on lui évite le plus possible les efforts physiques pour ne lui laisser qu'une besogne de commande et de contrôle.

En France, une telle organisation ne fonctionne actuellement que dans la cité sanitaire de Clairvivre, conçue selon les idées du Professeur L. Bernard, et inaugurée en 1933. Les résultats médicaux et sociaux obtenus depuis montrent que l'œuvre ne doit pas être abandonnée, mais doit au contraire être étendue à de nombreux départements (1).

Certes, ce ne sont là que des projets. D'indiscutables difficultés empêchent provisoirement leur réalisation. Mais nous sommes en une période où les décisions de principe, les projets, les directives générales doivent guider le gouvernement.

(1) Voir Lafon, thèse méd., Toulouse 1937, « La cité sanitaire de Clairvivre ».

Collet, thèse méd., Bordeaux 1932, « La cité sanitaire pour tuberculeux ».

Dans les villes à construire de nos colonies qui se développent, certaines de ces données sont parfaitement justifiées et appliquées.

Certains se plaindront d'une réglementation abusive, souvent paralysante, toujours onéreuse : on oublie trop de mettre l'intérêt général avant chaque intérêt individuel ; on oublie que la plus-value des terrains et des entreprises qui résulte d'un aménagement rationnel profite à tous et encourage la construction.

Si l'un des résultats obtenus est la diminution de la mortalité infantile, si la France augmente son capital humain, c'est le meilleur placement qu'elle puisse faire.

Dans la cité à reconstruire, un plan d'ensemble parfaitement étudié et adapté aux lieux avec ce qui existe déjà, devrait considérer non seulement où doivent s'édifier les résidences, mais autant que possible à qui ces résidences sont destinées.

III. — QUE CONSTRUIRE ?

Un libéralisme excessif nous a valu la « zone » de Paris, d'affreuses banlieues, des lotissements insalubres, sans compter l'enlaidissement de sites réputés. Les tendances actuelles de réglementation stricte ne se bornent pas au zoning. Le plan d'ensemble sera prévu pour tel type de construction, tel matériel, telle toiture, tel revêtement de façade. Variant avec la région, il s'harmonisera avec le site, le climat, l'atmosphère qui font le charme de chaque province.

Un architecte tracera les directives générales pour toute une ville, divisée elle-même en rues ou en quartiers ayant leur architecte propre. Cette sorte d'unité dans la conception permettra la grandeur des tracés d'ensemble, l'harmonie, sans exclure la recherche de la variété dans les détails.

Ce sont là des conceptions très respectables. Mais on a trop souvent l'impression que ceux qui écrivent des articles sur cette question adoptent le point de vue du touriste ou de l'automobiliste, admirant telle masure vermoulue d'humidité, gémissant au contraire sur telle maison parfaitement exposée et salubre, sous prétexte qu'elle a une terrasse ou des contrevents rouges.

Il faut, autant que possible, ramener la question sur le terrain de l'hygiène, beaucoup moins soumise à la mode et aux goûts personnels.

Envisageons donc du point de vue de l'hygiéniste, quelle devra être, dans ce vaste programme d'ensemble, la place accordée aux maisons individuelles ou aux maisons collectives.

I. — *Maisons individuelles.*

Une maison par famille : telle est la solution préférée en France, pour ses avantages variés :

— Logis gai, aimable et calme, favorisant le repos et vie familiale ;

— Jardin où jouent les enfants et où travaille le père, produisant des fleurs, des fruits et des légumes. Poulailleurs et clapiers annexés à la maison ; augmentation des ressources et occupation des loisirs ;

— Soleil, espace, grand air, indispensables à la santé des enfants.

Il semble que ces nombreuses raisons devraient faire adopter sans discussions un vaste programme de construction de maisons individuelles groupées en cités-jardins.

Mais on a fait remarquer que si la majeure partie de la population habite ces cités-jardins, la surface occupée est considérable. Il en résulte une augmentation des distances dans d'énormes proportions : gaspillage du temps des habitants lorsqu'ils se rendent à leur travail et à leur ravitaillement ; gaspillage d'argent aussi, car « l'équipement des routes et des moyens de transport, l'installation et l'exploitation des canalisations d'eau, de gaz de lumière électrique sont affectés de coefficients énormes, à mesure que s'étend la cité-jardin, pour un rendement insuffisant. Une masse col-

lective d'argent gigantesque se trouve ainsi enfouie dans ce genre d'entreprise. Pour l'U. S. A. on estime cette perte, parfaitement stérile, à 50 % du travail américain », c'est ce que Le Corbusier appelle le « Grand Gaspillage » ; (« Quand les cathédrales étaient blanches ». Plan 1936). Aussi tend-on actuellement à s'écarter de cette conception, même aux U. S. A., où l'on y était très attaché.

II. — *Habitations collectives.*

Dans les villes, où une population importante est astreinte à se loger à proximité de son travail, cette solution s'impose.

Certes, on ne trouve pas dans ces appartements, si bien conçus soient-ils, les avantages de la campagne. La salubrité y est moins grande ; la mortalité infantile plus élevée.

Certains auteurs, Le Corbusier en particulier (« Sur les 4 Routes »), préconisent cependant cette solution, plus économique. Leur préférence vient de ce que l'on peut y trouver le bénéfice des installations communes qui peut y être poussé à l'extrême : chauffage, réfrigération ou stérilisation de l'eau, vacuum ; gardiennage d'enfants ; ravitaillement en denrées crues ou cuites dans l'immeuble même ; régie hôtelière s'occupant de la domesticité et résolvant le problème des gens de maison ; jusqu'à l'antenne de T. S. F. collective qui permet des auditions avec le minimum de parasites...

Il en résulte « un minimum de contrainte, un maximum de confort et une véritable libération des charges domestiques ». (Le Corbusier, ouv. cité).

Ces avantages peuvent certes, exister dans les classes aisées, où les appartements sont assez vastes, sains et aérés. Mais à mesure que l'on descend l'échelle sociale, les logements deviennent plus exigus et plus surpeuplés. L'enfant s'y développe moins bien, y est plus exposé à la contagion, vivant en contact étroit avec des malades, parents ou voisins.

S'il va s'amuser dans la rue, c'est pour patauger dans le ruisseau. S'il va jouer dans un jardin public, c'est pour jouer dans la poussière ou se trainer sur le sol, souillés par des malades ou des convalescents qui crachent à terre sans scrupules.

Quoi d'étonnant que la mortalité infantile soit plus élevée dans ces quartiers surpeuplés? La mesure idéale s'impose : écarter autant que possible l'enfance de ces habitations collectives, sauf dans les milieux aisés.

En conclusion, la construction d'immeubles collectifs s'impose dans les villes, mais l'idéal serait de réserver ces logis à ceux qui doivent habiter près de leur lieu de travail, aux célibataires, aux familles sans enfants.

Les maisons individuelles seront prévues pour les familles nombreuses. Il faudra leur accorder toutes les facilités d'habitation : priorité, prêts, dégrèvements d'impôts, tarif de faveur sur les transports, allocations spéciales de logement, basées sur le revenu familial et sur le nombre de personnes à loger.

Ces mesures seraient justes, avantageuses, pour la collectivité, et serviraient de récompense et peut être d'encouragement pour la famille nombreuse.

Il y a longtemps que M. Herriot a dit : « Décorer une mère de famille, c'est bien ; lui donner un logement, c'est mieux ».

IV. — COMMENT CONSTRUIRE?

L'emplacement, l'orientation, le type d'habitation étant choisis, les servitudes générales observées, comment va-t-on construire? Quels matériaux adopter, quelles techniques utiliser, quel plan concevoir? Quels aménagements apporter au sujet de l'éclairage, du chauffage, de la ventilation? Questions d'hygiène d'une grande portée pratique. Nous nous proposons de faire porter le principal de cette thèse sur ces points. L'étude nous a montré qu'ils avaient été examinés de façon très poussée par hygiénistes et législateur. Nous renvoyons donc pour l'essentiel de la question, aux traités classiques d'Hygiène, au Règlement sanitaire départemental type de 1937, aux brochures éditées par le Commissariat technique à la Reconstruction, et, pour l'Hérault, à l'admirable Règlement sanitaire de ce département.

Nous nous bornerons à l'étude de deux points particuliers intéressants l'un surtout au point de vue financier: les *matériaux employés*; l'autre au point de vue hygiénique: le *chauffage*.

A) LES MATÉRIAUX

Quels matériaux utiliser? Comment les employer? Ces points ont suscité des discussions passionnées.

Les « classiques », sous couleur d'esthétique, de régionalisme, de poésie..., restent fidèles à la pierre, aux toits d'ardoises et saux pignons.

Les « modernes », à l'opposé, prônent l'acier et les matériaux artificiels (béton armé, gamme infinie des agglomérées), matériaux fixes, homogènes, éprouvés par des essais de laboratoire très poussés, permettant la fabrication en grande série par l'industrie des éléments employés (« standardisation »): prix de revient abaissé, spécialisation de la main d'œuvre chargée du montage, rapidité de la construction. Tout cela n'excluant ni une grande diversité dans l'assemblage des pièces, ni une certaine beauté: la série apporte *l'unité* et la perfection des détails, et n'empêche ni la variété, ni la grandeur des tracés d'ensemble.

Grâce à ces techniques, l'habitation est formée d'une ossature indépendante de piliers en béton armé, où l'on peut ménager des ouvertures aussi vastes qu'on le désire sans nuire à la solidité.

Dans un article sur les agglomérés, A. Perret montre tout ce que l'on peut attendre de ces matériaux, une fois le gros œuvre achevé. « Pour compléter ces ossatures et les rendre habitables, dit-il, nous pourrions n'avoir recours qu'aux produits agglomérés (terre cuite, pierre factice, plâtre, agglomérés magnésiens permettant des planchers sans joints, linoléum, asphalte... »

« Les parois externes entre poutres et poteaux seront faites de terre cuite ou de briques silico-calcaires, à moins que nous ne préférions les panneaux de pierre factice, les panneaux de béton ou de fibro-ciment. Pour rendre les parois ainsi obtenues plus confortables, plus isolantes, nous les doublerons ou nous les tri-

plerons avec de la brique multicellulaire, avec des dalles de béton cellulaires, des panneaux de liège, des panneaux fibreux. Toutes ces parois devront être séparées par quelques centimètres de vide étanche » (1).

« Pour constituer les sols, nous emploierons le grani-
to, les produits magnésiens (xylolith, terrazolith) en ne le faisant qu'en petites surfaces séparées par des joints, car les grandes surfaces fissurent par suite des différences de dilatation. Pour isoler les étages entr'eux nous emploierons les bétons de liège ou les plaques agglomérées ».

« Les séparations entre les parois seront faites de carreaux de plâtre en simple ou double paroi, de brique cellulaire ou de brique comprimée ». (*L'Encyclopédie Française*, t. xvi).

Ces lignes montrent l'importance attachée par ces architectes à la possibilité de ménager des ouvertures très larges et d'employer des matériaux isolants (isothermiques, et absorbant les vibrations sonores) imperméables à l'eau, résistant au feu et d'entretien facile.

Ces qualités demandent une augmentation du prix de revient: c'est un inconvénient qui peut être compensé par la facilité, la rapidité de la construction due à la standardisation. Des techniques entièrement nouvelles peuvent la faire apparaître du jour au lendemain, pour peu qu'un programme assez vaste et assez sûr permette la constitution de capitaux indispensables et d'usines. Parlant des « Perspectives d'avenir », Marcel Lods écrit:

(1) L'isolement thermique est ainsi augmenté sans entraîner les inconvénients des doubles parois ordinaires: pullulation d'insectes ou de rongeurs dont on se défendrait difficilement.

« Pourquoi ne pas songer dès maintenant à des planchers légers qu'on amènera coupés aux dimensions des pièces et qui seront mis en place par simple repos sur les appuis préparés. Pourquoi ne pas admettre que ces planchers auront une constitution permettant d'obtenir solivage, plafond, et carrelage en une seule opération de pose quasi instantanée ? » (*L'Encyclopédie Française*, t. xvi).

Ainsi, pour être vraiment économique, cette production industrielle devra se faire en grande série; c'est pourquoi certains architectes préconisent l'abandon des anciennes méthodes (pierre de taille, parquets en bois, etc...) qui concurrenceraient et limiteraient l'emploi de la standardisation.

Malgré ce, l'accord se fera sur un compromis; là où la pierre s'impose, elle servira à construire des quartiers entiers. Ailleurs, ce sera le béton armé qui aura la préférence. On cherchera surtout à lutter contre le manque d'accord choquant des styles, des hauteurs des maisons, des enduits, grand facteur de la laideur de trop de lotissements nouveaux. Cela grâce à l'établissement d'un plan d'ensemble longuement étudié et strictement respecté. Au point de vue de la salubrité, techniques anciennes et nouvelles doivent aboutir aux mêmes résultats, à condition de ne pas rechercher uniquement l'esthétique ou le bon marché.

L'importance du programme à réaliser est telle qu'il ne faut pas non plus s'arrêter aux arguments de ceux qui vantent les méthodes employant le plus d'ouvriers possible, sous prétexte de résorber le chômage. Avant qu'il y ait de la surproduction dans le bâtiment, nous avons le devoir de donner notre préférence à la solu-

tion qui fournira le plus tôt le plus grand nombre de logements, sans nuire à ceux déjà existants.

De l'ampleur du programme décidé, dépendront une étude plus poussée des plans et des matériaux, une plus grande rapidité des progrès que feront ces techniques encore en pleine évolution, un rendement accru, une diminution du prix de revient correspondant à un meilleur résultat.

A notre avis, ce sera grâce à l'industrialisation de la construction, grâce aux techniques modernes appliquées avec discernement, largeur de vues et disciplines que ce résultat sera obtenu : donner le plus possible de maisons saines à la population, sans être obnubilé par des arguments de sentiment ou d'esthétique.

**

B) LE CHAUFFAGE

Le chauffage est un problème de la construction. Nous nous contenterons d'esquisser les réalisations actuelles qui sortent du cadre des tentatives isolées pour tendre à se généraliser.

L'adoption de tel ou tel système de chauffage se base sur les règles générales suivantes :

- 1° Ne pas vicier l'air du local ;
- 2° Chauffer les parois et non l'air ;
- 3° Chauffage indépendant de la ventilation ;
- 4° Obtenir le bien-être, (qui dépend des rapports entre la température de l'air et des parois, l'humidité, la vitesse des remous de ventilation) ;

5° Maintenir constante la température dans le temps et dans l'espace pendant l'occupation du local.

Ces règles conduisent logiquement au *chauffage par rayonnement*.

Ce sont en effet les parois qui empruntent à l'organisme d'autant plus de chaleur qu'elles sont plus froides; inversement des parois chauffées émettent un rayonnement infra-rouge qui traverse l'air sans élever sa température, mais chauffe les occupants. Des températures relativement basses peuvent ainsi procurer une sensation de bien-être: l'expérience a montré que l'air étant à — 3, des parois à 28° y suffisaient. Au contraire le froid se fait sentir avec des parois à 13°, même si l'air atteint 43°.

Ce chauffage sera obtenu par une circulation d'eau portée à 26° pour le plancher et 35° pour les parois et le plafond. Cette circulation se fait grâce à des tubes d'acier et à des serpentins ayant le même coefficient de dilatation que le béton dans lequel ils sont coulés, et auquel ils peuvent même servir d'armature.

(En été, on peut envoyer de l'eau refroidie à 14°, ce qui donne un abaissement sensible de la température).

On peut aussi chauffer les parois grâce à des résistances électriques isolées avec de l'amiante ou un émail spécial. Les appareils utilisés sont nombreux (appareils Parvillée, Guise, Leroy, Mécano). Ces procédés permettent de réunir les avantages du chauffage par rayonnement à ceux de l'électricité:

— l'air n'est pas modifié (ni gaz toxique ou inconmode, ni grillage des poussières, ni dessèchement de l'atmosphère);

- le confort est obtenu avec un minimum de température permettant une économie de combustible (30 à 40 %);
- constance de la température; pas de remous d'air désagréables; pas de pieds trop chauds et de dos au froid;
- *l'aération* est indépendante du chauffage; les parois n'étant plus chauffées par l'intermédiaire de l'air peu importe la température de celui-ci: on peut garder les fenêtres entr'ouvertes et respirer de l'air frais; ce qui procure la meilleure sensation de confort;
- chauffage et réglage faciles au moment où les locaux sont occupés. Possibilité de réglage automatique;
- suppression des radiateurs, surfaces de chauffe et tuyauteries visibles: gain de place, facilité d'entretien;
- gain de temps dans la construction: l'installation se fait en même temps que la construction des parois.

Le chauffage des parois directement ou indirectement par l'électricité ajoute de nouveaux avantages:

- économie de charbon, dont nous sommes pauvres, alors que nos ressources hydro-électriques sont infinies;
- économie dans la construction: ni chaufferie, ni soute à combustible, ni conduits de fumée, ni ventilation de chaufferie à prévoir, ni murs ou planchers à percer;
- pas d'approvisionnement en combustible;
- pas de risques de gel;

- pas de frais d'entretien;
- calcul facile de la consommation individuelle;
- réglage souple, aisé, rapide, s'adaptant toujours à la température désirée, évitant le gaspillage de combustible;
- suppression des multiples foyers qui salissent les villes; cela permet d'aménager en terrasses agréables le sommet des immeubles;
- économie, grâce au rendement élevé de certains radiateurs électriques.

Pour comparer le chauffage électrique au chauffage central au charbon, nous reprendrons les chiffres des techniciens (publiés dans le numéro de l'*Illustration* du 15 mars 1941 sous le titre « chauffage électrique rationnel »). Ils font ressortir qu'aux prix actuels du courant dans la région parisienne les dépenses sont au plus égales dans le cas des petites et moyennes installations. Dans le cas d'installations importantes une économie d'environ 30 % est assurée ». Ce court aperçu nous semble montrer suffisamment que l'électricité, ressource inépuisable dont nous n'avons vu que quelques applications pratiques, modifiera profondément la question du chauffage, de la construction et de l'aération.

Les circonstances actuelles nous invitent à poursuivre tous nos efforts dans ce sens, pour le plus grand bien de la salubrité de l'habitation et des villes.

V. — LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

La question du logement est une question de crédit. Encourager l'investissement des capitaux dans des entreprises de construction, c'est accroître le nombre de logements nouveaux répondant aux nécessités actuelles; c'est favoriser la lutte contre le taudis et coopérer au redressement social.

Nous ne devons pas borner notre étude à tel ou tel cas particulier mais essayer d'envisager le problème dans son ensemble: initiatives patronales; initiatives de l'Etat (H. B. M.); initiatives particulières (immeubles à loyers).

A) HABITATIONS OUVRIERES

DUES A L'INITIATIVE PATRONALE

Depuis plus d'un siècle, de riches industriels, d'importantes entreprises, de grands réseaux de chemins de fer ont compris la nécessité de loger leur personnel: une partie de celui-ci doit résider au lieu de son travail; de plus, une main-d'œuvre spécialisée est ainsi attirée et retenue dans l'entreprise. Ces employeurs n'étaient pas poussés par leur seul intérêt: une bonne part de philanthropie s'y mêlait.

a) *Aide financière.*

L'initiative patronale en matière de logement peut consister simplement en une aide aux salariés en vue de l'acquisition d'une maison, ou au paiement d'un loyer correspondant à leur famille.

b) *Logement direct.*

Le plus souvent, les employeurs s'adressent à la construction d'habitations salubres convenant aux besoins de la catégorie particulière de travailleurs à loger : certains construisent des dortoirs, solution à éviter autant que possible en raison de l'insalubrité due à la promiscuité et au surpeuplement.

La plupart préfèrent la construction de maisons, individuelles si l'espace le permet, ou collectives.

De toute façon ce logement direct des ouvriers occasionne des dépenses très élevées pour les employeurs ; le loyer des maisons suffit à peine à payer les impôts, les charges, l'entretien, l'amortissement de l'immeuble et les annuités des emprunts contractés pour la construction. Ces dépenses ne peuvent pas être déduites des bénéfices imposables.

D'autre part, le salarié bénéficie d'un contrat de location indépendant du contrat de travail. Ce point a entraîné des abus et les employeurs demandent que leurs salariés logés ne bénéficient plus des lois d'exception sur les loyers.

La perspective des charges qu'aura à supporter l'employeur faisant construire pour son personnel est de nature à restreindre ses efforts.

Une diminution d'impôts apporterait certainement un remède au ralentissement actuel de l'initiative patronale :

- exonération de l'impôt foncier pendant une période plus longue que celle actuellement en vigueur ;
- faculté de déduire sur leurs bénéfices imposables les dépenses occasionnées par la construction de maisons ouvrières (1).

De telles mesures apporteraient sans doute une diminution momentanée des ressources fiscales ; mais nous avons vu que ce n'était pas sous cet angle qu'il fallait considérer le problème : aujourd'hui, toute mesure tendant à développer la reconstruction doit être envisagée et encouragée.

Nous serions incomplets si nous n'ajoutions pas que les employeurs peuvent apporter une aide financière aux organismes d'H. B. M. qui logent leur personnel. Les différents patrons et entreprises ont aussi intérêt à s'unir en groupements patronaux pour fonder une société basée sur le régime des sociétés d'H. B. M., ou pour contrôler et garantir les emprunts d'une Caisse Foncière de crédit s'occupant du logement de leurs ouvriers.

B) HABITATIONS A BON MARCHE

On réserve le terme légal *d'habitation à bon marché* à des logements individuels ou collectifs répondant à certaines conditions prévues par la loi :

(1) Une loi du 2 mai 1938 exonérait d'impôts une partie des bénéfices de l'industriel destinée à la construction de logements ouvriers. Cette loi cessa, après un an, d'être en vigueur.

- 1° Attribution à des « personnes peu fortunées » ;
- 2° Garanties de salubrité, vérifiées par un organisme créé à cet effet ;
- 3° Valeur locative ne dépassant pas certains maxima variant avec l'importance des communes et le nombre de pièces (celui-ci fonction du nombre de personnes à loger).

Le bon marché résulte de dispositions financières accordées aux différents organismes d'H. B. M. :

- exemptions d'impôts pour eux-mêmes et pour les immeubles qu'ils construisent ;
- facilité d'obtention de fonds à taux réduit (avances, prêts et subventions de l'Etat ; garanties accordées par l'Etat ou les communes aux émissions d'emprunts par ces organismes).

La législation sur les H. B. M. fut mise au point par la loi de codification du 5 décembre 1922, complétée par la loi Loucheur du 13 juillet 1928.

Cette loi a défini les *habitations à loyers moyens* peu différents des habitations à bon marché, mais dont la valeur locative est 3, 6 fois supérieure. La loi du 26 juin 1930 définit de même les *H. B. M. améliorées*, dont la valeur locative maxima est le double de celle des H. B. M., et pourvues d'aménagements tels qu'eau, gaz, électricité, douches.

Etudions succinctement comment est réalisé ce programme de construction d'habitations salubres à bon marché encouragées par l'Etat : nous verrons les organismes qui en sont chargés, leur contrôle et leurs ressources.

I. — ORGANISMES PARTICIPANT A LA RÉALISATION
DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION
D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Ils se consacrent aux opérations d'acquisition, de construction et de crédit.

a) *Les sociétés anonymes d'H. B. M.*

Ce sont des Sociétés de constructions et de crédit :

— Elles construisent, pour leur propre compte ou pour le compte des collectivités locales ou des particuliers, des H. B. M. individuelles ou collectives ;

— Elles entretiennent, vendent ou louent ces logements aux bénéficiaires de la législation, et peuvent aussi les attribuer en usufruit, c'est-à-dire assurer à leurs locataires leur vie durant la jouissance du local qu'ils occupent, moyennant le versement pendant 30 ans d'un loyer majoré en conséquence.

D'une manière générale, les règles établies par la loi du 24 juillet 1867 et du 1^{er} août 1893 sur les sociétés s'appliquent aux sociétés anonymes d' H. B. M. ; elles ne peuvent fonctionner qu'après réunion d'un assemblée constituante et publication de leurs statuts ; ceux-ci devront être approuvés par le Ministre de la Santé Publique après avis du Comité de Patronage et du Conseil supérieur des H. B. M.

b) *Sociétés coopératives de construction d'H. B. M. :*

Ce sont des coopératives de production, de crédit et de consommation : associations ou sociétés civiles dont les membres s'engagent, sous la responsabilité solidaire et

illimitée de tous, à rembourser les prêts contractés en vue de la construction des immeubles répondant à certaines conditions d'hygiène et de bon marché, et destinées à l'usage des familles des coopérateurs. Ceux-ci sont à la fois actionnaires et administrateurs de la société coopérative, locataires et acquéreurs des immeubles que la société construit.

Le sociétaire acquéreur souscrit un nombre d'actions correspondant à la valeur de l'immeuble construit pour lui.

La libération d'un dixième des actions se fait à la souscription. Le reste est remboursé dans un délai fixé par le contrat de location, sous forme d'annuités, exagérées par prudence et donnant lieu à des ristournes. Celles-ci ne sont d'ailleurs pas touchées par le coopérateur : elles constituent une véritable épargne lui permettant de se libérer plus tôt ou de différer un ou plusieurs versements en cas de chômage ou de maladie.

Il y a là une manière séduisante de faire coopérer les travailleurs dans la construction et la gestion d'une œuvre qui les intéresse directement. Mais des avances et garanties des collectivités leur sont indispensables pour fonctionner.

c) *Les offices publics d'H. B. M.* créés par la loi du 23 décembre 1912, modifiée par la loi de codification de 1922, ont pour objet exclusif l'aménagement, la construction, la gestion d'immeubles salubres régis par les dispositions des lois sur les H. B. M. ainsi que l'assainissement de ceux existant déjà, la création de cités-jardins et de jardins ouvriers.

d) *Sociétés anonymes de crédit immobilier* : Effectuent uniquement des opérations de crédit ; consentent

aux bénéficiaires de la législation des prêts destinés à la construction, à l'acquisition ou à l'amélioration de maisons individuelles ou de logements à bon marché.

Ces sociétés sont régies par la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés. Elles bénéficient des mêmes immunités fiscales que les sociétés d'H. B. M.

e) A ces Sociétés d'H. B. M., Offices publics et Sociétés de crédit immobilier, spécialement créés pour la réalisation du programme d'H. B. M., les lois de 1922 et 1928 ont adjoint divers organismes susceptibles d'apporter accessoirement leur concours financier à l'œuvre entreprise :

— Caisses d'Epargne;

— Bureaux de Bienfaisance, hospices, hôpitaux;

— Communes;

— Caisses régionales de Crédit agricole;

— Sociétés de Secours Mutuels.

II. — CONTROLE DES ORGANISMES

Le titre 7 de la loi de codification de 1922 charge les comités de Patronage et le Conseil Supérieur des H. B. M. de contrôler les divers organismes participant à la réalisation du programme d'H. B. M.

a) *Comités de Patronage des H. B. M.*: Ils ont pour mission essentielle d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché, de contrôler la salubrité et de donner leur avis sur la plupart des questions intéressant les organismes constructeurs.

Les immeubles à bon marché ne peuvent prétendre aux avantages de la loi avant d'avoir obtenu du Comité

de Patronage un « certificat de salubrité » provisoire ou définitif.

Le certificat provisoire, délivré sur examen des plans et devis, permet aux bénéficiaires d'emprunter aux sociétés de Crédit, les sommes nécessaires à la construction et sera remplacé, après achèvement des travaux, par un *certificat définitif*.

La surveillance persiste aussi longtemps que les immeubles resteront favorisés par la loi : un délégué, au cours de ses visites annuelles, s'assure que les conditions de salubrité demeurent satisfaisantes. Le certificat de salubrité peut être retiré.

b) *Le Conseil Supérieur des H. B. M.* : (Art. 80 de la loi de Codification), a son siège au Ministère de la Santé Publique ;

— Centralise et apprécie les renseignements recueillis par chaque Comité de Patronage ;

— Eclaire le Ministre de la Santé Publique sur tous les règlements à prendre concernant les logements économiques ;

— Adresse au Chef de l'Etat un rapport annuel sur les résultats obtenus en France et dans les principaux pays étrangers, et toutes les améliorations qui lui paraissent désirables.

c) *Le Comité permanent du Conseil Supérieur des H. B. M.* : Contrôle et surveille l'exécution du programme d'H. B. M. grâce aux renseignements fournis par les organismes de construction et de crédit.

III. — RESSOURCES DES ORGANISMES

Les dépenses de construction et les prêts entraînent pour les divers organismes d'H. B. M., des immobilisations de fonds considérables.

La loi permet à l'Etat de prendre à sa charge ou d'avancer aux organismes la partie la plus importante de la dépense engagée, tout en maintenant la nécessité d'une contribution personnelle des organismes chargés de se procurer eux-mêmes une partie des sommes nécessaires à l'accomplissement de leur programme.

A. — *La Contribution financière de l'Etat*

La loi de finances fixe chaque année le montant de cette contribution, versée aux organismes sous forme de subventions ou d'avances en capital à taux réduit.

a) *Subventions.*

b) *Avances en capital à taux réduit* (2. p. 100: destinées à l'aménagement ou à la construction d'H. B. M., d'H. B. M. améliorées, d'H. B. M. à loyers moyens.

Ces avances sont consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations:

— *aux organismes constructeurs*: (Offices publics, Sociétés anonymes d'H. B. M., Sociétés coopératives d'H. B. M., Communes, Fondations d'H. B. M.).

— *aux organismes ayant la charge du Crédit Immobilier*: (Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés coopératives d'H. B. M., Sociétés de Secours Mutuels).

c) *Immunités fiscales*: Les H. B. M. bénéficient d'exonérations fiscales au titre de la contribution foncière et des impositions locales (au titre de la contribution des

patentes et de la taxe représentative des biens de main-morte), etc...

B. — *Concours financier des collectivités locales*

— Première dotation, attribuée par le Conseil municipal ou le Conseil général intéressé au moment de la constitution de ces organismes;

— Subventions, prêts;

— Garantie des emprunts contractés par les organismes d'H. B. M.;

— Contribution à l'amortissement et à l'intérêt des emprunts émis par les organismes;

— Souscription d'actions et d'obligations des sociétés de construction et de crédit.

c) *Concours financier des Caisses d'Epargne* (prévu par la loi de codification de 1922): Consistent en:

— prêts hypothécaires,

— Souscription d'actions et d'obligations de sociétés d'H. B. M.,

de sociétés de crédit immobilier,
d'offices publics d'H. B. M.

Ces caisses devraient apporter un concours plus effectif et suppléer à l'insuffisance des crédits fournis par l'Etat.

d) *Concours financier des établissements de bienfaisance et d'assistance, des hospices et hôpitaux*: Ce concours est peu important.

e) *Concours de l'initiative privée*: La Contribution financière patronale peut consister en souscription d'actions et d'obligations de diverses sociétés d'H. B. M. et d'offices publics.

Ce bref aperçu nous montre quel est l'esprit de la loi. Par les avantages financiers qu'il accorde, (exemption d'impôts, avances à taux réduit), le législateur se propose de « remédier à la crise de l'habitation », de favoriser, d'encourager directement la construction de maisons saines à prix réduit.

Il avait aussi en vue d'intervenir sur le marché du logement et d'exercer un effet modérateur sur le prix des loyers des entreprises privées par le moyen de la concurrence. Sur ce point, les résultats ont été différents: les ouvriers prirent l'habitude de payer un faible loyer; l'initiative privée concurrencée fut découragée et porta ailleurs ses efforts.

Le programme d'H. B. M. ne fut que partiellement réalisé. Le budget réservé à ce programme était limité; la crise économique et la hausse des prix de construction, le chômage des bénéficiaires des logements à bon marché, les empêchant de payer leur terme, mirent les organismes d'H. B. M. dans une situation difficile. Pour percevoir son dû, la Caisse des Dépôts fit appel à la garantie des collectivités. C'est ainsi que le déficit a atteint, pour la ville de Paris, en 1938, cent millions de francs.

A partir de ce moment, un certain nombre de départements et de communes refusèrent leur garantie. La commission d'attribution des prêts de la Caisse des Dépôts leur refusant dans ce cas des avances, les organismes de construction ou de crédit d'H. B. M., furent paralysés, trouvant très difficilement des crédits auprès des firmes ou des particuliers qui pourraient leur en accorder.

Nous comprenon sdonc les conclusions des rapporteurs du Conseil Supérieur des H. B. M. en 1937: « les offices publics et les sociétés d'H.B.M. sont dans l'impossibilité d'établir actuellement un projet équilibré.

» D'autre part, si l'on relève les maxima des loyers, le pouvoir d'achat que procurent les salaires étant le même qu'avant leur augmentation, nous verrons s'accroître le mouvement d'abandon des immeubles salubres et le retour aux taudis. Nous ne toucherons plus la catégorie des travailleurs en faveur desquels ont été édictées les lois sur les H. B. M.

» Dans ces conditions, il nous paraît évident que cette législation doit être remaniée, non pas dans ses principes, qui sont excellents, mais dans ses conditions financières ».

C). — IMMEUBLES A LOYRS

La majorité des logements, à la ville surtout, est louée par des propriétaires qui cherchent par là un placement de leurs capitaux: avant 1914, c'était une opération appréciée par sa sécurité, par la régularité et la stabilité du revenu procuré.

Vinrent la hausse des prix de la construction, l'accroissement des charges, absorbant la moitié du revenu brut (1). Le propriétaire qui devait fixer un loyer élevé s'exposait à la non-location et à la faillite; les capitaux se détournèrent d'une opération aussi hasardeuse.

(1) « Trutie de Varreux (Ouv. cité, page 48) les évalue ainsi: amortissement et entretien, 20 p. cent du revenu brut normal; impôts et taxe, 20 p. 100; frais de gestion, d'assurances, de concierge 10 p. cent.

Où bien ils essayèrent de se maintenir dans les prix d'une clientèle éventuelle de locataires: la grande majorité des immeubles récemment construits comprend des logements exigus, des studios, etc... trop petits pour les familles nombreuses.

Pour que l'initiative privée et les épargnants s'intéressent à la construction d'immeubles, il faut que l'opération soit possible, c'est-à-dire rentable. La perspective d'un revenu normal et assuré doit subsister.

L'effort conjugué des intéressés: usagers, propriétaires et collectivités, doit y parvenir.

a) *A la population, aux usagers* de comprendre qu'il leur faut un logement sain, répondant à leurs besoins; « tant qu'on laissera l'ouvrier dans l'illusion que la part de son salaire qu'il consacre actuellement à son logement est suffisante (1) aucune solution du problème du logement ne sera possible ». Trutzi de Varreux, ouv. cité page 45).

Salubrité, confort d'abord; bon marché ensuite.

Certes, nous n'oserons pas dire comme cet économiste hollandais, A. Pierson, que « si les locataires paient plus cher pour un logement sain, ils sont obligés de boire moins de gin... (2) ». Mais ce même auteur ajoute que la cherté de la vie à la ville, en particulier

(1) Tous les auteurs insistent sur ce point que les loyers sont limités en France à un taux trois fois inférieurs à ceux pratiqués à l'étranger. « Depuis 1936, l'ouvrier français a pris l'habitude de ne consacrer que 8 % de ses revenus pour son logement. Une moyenne prise sur la Suisse, l'Allemagne, la Belgique, la Hollande, l'Angleterre et l'Amérique nous indique que le pourcentage correspondant y est compris entre 18 et 21 % ». (Gutton, ouv. cité page 136).

(2) M. Pierson. Rapport au XIII^e Congrès Internat d'Hyg. et de Démograph., Bruxelles, 1903.

le prix des loyers, est un des facteurs qui retiennent la population rurale à la campagne et lutte contre le surpeuplement des villes. C'est peut-être là un argument intéressant.

Ce qui est certain, c'est qu'un bon marché systématiquement recherché malgré la médiocrité de la construction ou l'exiguité des locaux qui en résultent diminuera la salubrité de l'habitation.

Le bon marché obtenu par des faveurs fiscales consiste en réalité à faire payer une partie de la population pour des privilégiés qui sont souvent des mécontents et n'apporte qu'une solution partielle au problème: nous avons vu les résultats insuffisants obtenus par la législation sur les H. B. M. C'est aux habitants des taudis d'exiger des logis sains, mais c'est à eux surtout d'être prêts à consentir les sacrifices pécuniaires inévitables: directement ou indirectement, ce sont eux qui auront à supporter les frais de la reconstruction.

b) *Les propriétaires.* — Rien de plus normal que l'initiative privée qui fait bâtir, recherche une juste rémunération de son travail et de ses capitaux.

Mais il faut aussi que tout propriétaire ait conscience de son rôle social. Plus que tout autre, il doit être mû par un état d'esprit communautaire: l'argent qu'il touche lui vient de familles dont les ressources, le bien-être et la santé ne doivent le laisser indifférent; la valeur de ses immeubles dépend pour beaucoup de la salubrité, des aménagements, de la beauté du quartier où ils sont situés; les taxes et les impôts qu'on exige de lui varient selon la richesse ou le déficit de la caisse publique; le pouvoir d'achat de son revenu dépend de

la prospérité générale, fonction elle-même de la situation immobilière du pays, etc....

Fort de son droit, conscient de ses devoirs, le propriétaire doit pouvoir calculer librement, équitablement son revenu. Il doit pouvoir en réserver une part suffisante pour l'entretien de la salubrité et pour les améliorations éventuelles.

c) *Associations syndicales de propriétaires*: La loi du 14 juin 1938 encourage les propriétaires des immeubles faisant partie d'un îlot insalubre dont l'assainissement a été déclaré d'utilité publique par le Préfet, à se grouper en associations syndicales pour démolir l'îlot et construire des immeubles destinés à l'habitation.

Les communes sont autorisées à poursuivre l'expropriation pour le compte de l'Association syndicale; elles prennent à leur charge les indemnités d'éviction dûes à certains locataires des immeubles démolis; supportent les dépenses de voirie pour l'aménagement de l'îlot; accordent leur garantie aux emprunts que ces associations syndicales sont autorisées à faire.

Le règlement d'administration de cette loi n'est pas paru. Cependant elle est intéressante car elle indique deux tendances:

— obliger les propriétaires à se grouper en associations syndicales qui auraient plus de force et d'unité que les particuliers, ceux-ci plus enclins aux égoïsmes et aux rivalités. (On parle même d'une « Famille du logement » qui engloberait les propriétaires, leurs mandataires, les concierges...),

— en second lieu nous voyons se dessiner une collaboration plus étroite entre ces associations de proprié-

taires et les collectivités; ce qui nous amène à parler de ce dernier point.

d) *Rôle des collectivités*: L'initiative privée s'intéressera en effet d'autant plus à la construction d'immeubles d'habitations que les collectivités l'y encourageront, et même ne l'en empêcheront pas.

A ce sujet, il y aurait beaucoup à dire sur les impôts: ceux qui entravent la solution du problème de l'habitation sont tous ceux qui font hausser le prix des matériaux; tous ceux qui font renchérir la vie des ouvriers (plus le fisc leur prend, moins il leur reste pour se loger convenablement); tout ce qui nuit à la prospérité générale porte préjudice à la condition des logements qui, dans une certaine mesure, indique le degré du bien-être. Il va sans dire que les impôts frappant spécialement les maisons doivent compter parmi ceux dont les effets peuvent être nuisibles.

Les décrets relatifs au crédit qui précédèrent la guerre de 1939-1940 l'avaient nettement souligné dans leur exposé des motifs (décrets relatifs au crédit, du 25 août 1937 et du 2 mai 1938). Des faveurs fiscales furent accordées, diminution de moitié du droit de mutation en ce qui concerne les bâtiments destinés à être démolis et reconstruits, prorogation jusqu'au 1^{er} janvier 1941 du délai d'achèvement des constructions susceptibles de bénéficier de l'exception particulière de l'impôt foncier et les taxes locales.

Ces exemptions d'impôt foncier accordées aux constructions achevées avant une certaine date, ont certes, une action psychologique et matérielle réelle, mais de durée limitée, ce qui entraîne périodiquement de nouvelles prorogations de délais d'achèvement des constructions. Ces faveurs fiscales, de même que celles ac-

cordées aux habitations s'adressent à certaines catégories de la population, ont pour effet de créer une classe privilégiée. Celle-ci est confirmée dans sa conviction qu'elle ne devait pas consacrer à son loyer une part plus raisonnable de son salaire. Ce déséquilibre entre divers immeubles entraîne une rupture de la loi de l'offre et de la demande et le découragement de ceux qui ne sont pas favorisés par la loi.

Nous pouvons dire que si une aide fiscale apparaît comme indispensable pour aider à la résolution du problème du logement, elle doit être accordée sans distinction à toute construction nouvelle.

Là ne se borne pas le rôle de la collectivité. Elle devra faire une étude poussée de ce facteur financier, comme l'expose M. A. Gutton, urbaniste en chef du département de la Seine-et-Oise, dans une allocution à une cinquantaine de maires de ce département, au sujet de la reconstruction des quartiers insalubres démolis : « Vous devez de toutes manières, concevoir que le loyer que vous imposerez dans les immeubles reconstruits devra toujours être égal à la valeur moyenne de la localité. Il faudra avant toute étude de recette établir un prix moyen locatif correspondant à l'habitant des nouveaux locaux. Lorsque vous saurez par enquête quels sont les futurs occupants, vous étudierez chacun des budgets familiaux. Ce sont ces enquêtes qui vous indiqueront s'il y a lieu à intervention de la collectivité pour le paiement d'une sorte d'allocation de logement et qui vous permettront d'exiger de ce locataire la part qu'une famille française doit toujours inscrire pour son loyer » (1).

(1) A. Gutton, *ouv. cité*, page 134.

Nous voyons à nouveau apparaître cette notion d'allocation de logement, préconisée depuis longtemps déjà.

Elle serait accordée aux familles nombreuses, bien entendu, et autant que possible aux familles nombreuses en puissance, c'est-à-dire aux jeunes ménages.

En subordonnant son attribution à certaines conditions d'habitabilité du logement (salubrité, cloisonnement, cubage, etc...) en exigeant que l'allocation soit effectivement consacrée au logement, la loi introduirait, *ipso facto*, la notion si importante de l'inspection sanitaire d'un très grand nombre de logements ouvriers.

*
**

En conclusion, les faveurs fiscales accordées par les lois sur les H. B. M. ne profitent qu'à quelques privilégiés. La collectivité doit faire les avances à taux réduit et bien souvent combler le déficit des organismes gérant ces H. B. M. Ce bon marché est payé par la majorité de la population.

La stabilisation artificielle des loyers par des lois d'exception entraîne l'exiguité des logements nouveaux, la mécontente entre propriétaires et locataires.

Si l'on veut des logements, compter beaucoup sur l'initiative privée. Elle placera ses capitaux dans des entreprises de construction dans la mesure où cette opération lui rapportera.

Les loyers doivent dépendre avant tout du prix de revient de l'immeuble. Il est possible d'adapter les

plans, les projets aux ressources des futurs occupants. Ceux-ci devront de toutes façons réserver une part plus importante de leur budget pour leur logement.

La collectivité pourra accorder une aide financière aux usagers qui ne peuvent fournir une contribution suffisante.

VI. — LA SURVEILLANCE DE LA SALUBRITÉ

Le contrôle de la salubrité est prévu par loi du 15 février 1902, modifiée le 30 octobre 1935 et le 24 mai 1938, et par les lois relatives aux H. B. M.

Légalement, on entend par salubrité la conformité d'une construction au règlement sanitaire départemental, établi par le Préfet, sur la proposition de l'inspecteur départemental d'hygiène et après avis du Conseil départemental d'hygiène. Le Conseil supérieur d'Hygiène publique de France a rédigé un projet type de règlement sanitaire départemental, inséré au *Journal Officiel* des 24 et 27 avril 1937.

Ce règlement, extrêmement étudié, doit servir de base à toute construction nouvelle.

IMMEUBLES PROJETÉS

La loi du 14 mars 1919-19 juillet 1924 sur les plans d'aménagement et d'extension interdit d'édifier aucune construction nouvelle dans les communes ayant élaboré un projet d'extension, avant d'avoir obtenu une *autorisation de construire* du Maire. Cette autorisation est indépendante du *permis de construire* prévu par l'article 11 de la loi sur la Protection de la Santé Publique du 15 février 1902, délivré sur le vu des plans déposés

à la Mairie, si les aménagements sont conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

Si les servitudes du plan d'aménagement et d'extension du plan d'alignement, si les prescriptions du règlement sanitaire sont strictement observées, l'immeuble construit présente toutes les garanties de salubrité.

*
**

IMMEUBLES CONSTRUITS

Tout immeuble salubre peut devenir un taudis s'il n'est pas protégé et entretenu.

A) LA PROTECTION

Nous avons montré dans les chapitres précédents l'importance que l'on attachait à la *protection* des immeubles existants contre un immeuble nouvellement construit qui peut transformer en caves obscures des logis sains auparavant. Ne parlons pas des usines et des établissements insalubres.

Tout logis qui se construit doit être assuré contre de telles éventualités, sinon le propriétaire hésitera, à juste titre, à entreprendre la construction.

Tel est le but des plans d'aménagement des communes.

B) L'ENTRETIEN

Une maison salubre, mal tenue devient un taudis. *Le constructeur* doit prévoir un entretien facile: matériaux lavables (parquets imperméabilisés, carrelages

ou revêtements minéraux, murs peints à l'huile ou à la chaux) les aménagements intérieurs, les détails de constructions: arrondir les angles, éviter les moulures, les tuyauteries.

Le propriétaire doit meubler simplement, en fuyant le superflu: rideaux, tapis, meubles « décoratifs » compliquent l'entretien.

A lui de pourvoir aux réparations. Il le fera, s'il a conscience de son rôle social, et si l'immeuble, impôts et taxes, amortissement et entretien décomptés, lui laisse une rémunération normale des capitaux engagés.

L'usager, le locataire veille à l'entretien courant. Par son incurie, ses modifications intempestives, ses dégradations, bien souvent, « l'usager fait le taudis ». Par le surpeuplement aussi: c'est là une question différente qui appelle d'autres solutions.

La lutte contre l'ignorance, l'incompréhension, la négligence ou le mauvais vouloir est ardue. Deux moyens existent: *surveillance* et *éducation*. Comment fonctionnent-ils? Comment pourrait-on les développer et les perfectionner?

a) *La surveillance.*

On a préconisé depuis longtemps une surveillance incessante et effective des logements ouvriers, grâce à des inspecteurs d'hygiène, qui éclaireraient l'administration sur l'état d'hygiène et de salubrité publique dans leur ressort, veilleraient à l'exécution des lois et des règlements, établiraient le casier sanitaire des maisons sur lequel seraient portés les aménagements à porter, etc...

Cette surveillance est légale pour les H. B. M. : la loi du 26 février 1912 (Art. II par. 6) stipule que tant que les maisons ont des logements qui bénéficient des avantages de cette loi, les comités de patronage ont le droit de s'assurer que les conditions de salubrité subsistent. Si les logements cessent d'être salubres par suite de modification dans les aménagements, le comité de patronage peut retirer le certificat de salubrité, et les avantages de la loi sont supprimés. Cette mesure est rarement appliquée.

Le défaut d'entretien, généralement dû aux locataires, ne tombe pas sous le coup de la loi. La surveillance de ceux-ci est parfois exercée par les administrateurs des cités ouvrières : la Société des Mines de Lens qui a fait construire plus de 10.000 maisons, nous offre un bon exemple.

Chaque locataire reçoit un livret dont les clauses très strictes lui interdisent les constructions annexes, qui sont la lèpre de tant de cités ouvrières. La négligence n'est pas tolérée : un garde fait respecter le règlement ; un résultat magnifique en découle, trop rarement obtenu : la propreté.

De plus, chaque habitation possède un livret sanitaire où sont consignées les observations auxquelles donnent lieu les visites semestrielles.

Il nous paraît intéressant de citer les opinions, sur ce point, d'un spécialiste de ces questions, le Dr René Martial (*L'Hygiène Sociale*, 25 janvier 1933).

« L'expérience de l'après-guerre nous a confirmé dans cette idée que toutes les familles ne sont pas aptes à conserver telle une habitation qui leur est donnée propre ; que la surveillance, pour ennuyeuse qu'elle parais-

se, qui peut être facilement considérée comme une entrave à la liberté individuelle, est cependant nécessaire dans l'intérêt même des habitants. Cette surveillance peut d'ailleurs s'exercer sans aucune vexation inutile, ainsi que nous l'avons vu, en particulier, dans les belles cités-jardins construites depuis 1923 dans le Limbourg Belge. Elle consiste principalement dans la visite effectuée par les infirmières visiteuses, qu'il y ait ou non des malades dans la maison. Ces infirmières sont capables, non seulement de donner des conseils de puériculture ou de médecine, mais encore des conseils relatifs à l'entretien du ménage et de la maison. Leurs visites, leurs conseils sont presque toujours bien accueillis, ce qui démontre que les habitants se rendent bien compte qu'il ne s'agit pas d'une entrave à leur liberté. Mais enfin, il faut compter avec les habitants récalcitrants et dont les erreurs d'hygiène sont susceptibles non seulement de dégrader la maison, mais encore de nuire à la santé de leur famille, puis à celle des voisins. Les visites des infirmières sont renforcées par celles du médecin, et, en dernier lieu par celles de l'inspecteur administratif, qui est autorisé à parler plus sévèrement. Des avertissements et des sanctions peuvent suivre ces visites.

« La contre-partie de cette discipline réside dans l'attribution de primes et de récompenses aux maisons les mieux tenues en commençant par les familles les plus nombreuses. A ces primes et à ces récompenses s'ajoutent des avantages matériels variés, parmi lesquels des voyages d'excursion, soit au moment des vacances, soit à l'occasion d'expositions ou de concours. Les résultats que nous avons pu observer dans

différents pays, y compris la France, sont excellents. A partir du moment où la cité-jardin est surveillée, le nombre des maisons mal tenues diminue régulièrement chaque année. Aussi, l'état de santé des habitants devient-il toujours meilleur et les maladies contagieuses et épidémiques toujours plus rares ».

Cette surveillance n'est malheureusement pas aussi développée dans toutes les habitations à bon marché. Elle est pratiquement inexistante dans les habitations insalubres et surpeuplées, si ce n'est lorsque la démolition s'impose.

Il y a là une lacune regrettable, car l'inspection sanitaire des logements est le complément indispensable de toute réglementation en matière d'hygiène.

b) *L'éducation.*

Un des intérêts de l'inspection des logements est de permettre d'éclairer les usagers, grâce surtout aux conseils des assistantes sociales. Nous touchons là au deuxième remède envisagé contre l'ignorance et la négligence du public, l'éducation. On comprend sans peine l'importance et la portée d'une éducation bien comprise du public en général, et surtout des bénéficiaires des installations nouvelles, et des « échappés du taudis » qui y ont acquis des habitudes déplorables dont ils se défont souvent difficilement. Théoriquement, la vulgarisation de l'hygiène existe : à l'école surtout, et accessoirement grâce à certains articles de journaux ouvriers. Ces conseils sont-ils adaptés au milieu à former ? Sont-ils assez répandus ? Sont-ils compris, retenus, observés ? Ils ne le seront jamais assez.

Nous allons schématiquement montrer comment on peut concevoir cette éducation de l'hygiène de l'habitation, qui n'est qu'un chapitre de l'hygiène générale.

L'ECOLE

L'école doit-être le centre de propagande de l'hygiène, elle inculque des *habitudes* de propreté, d'ordre aux enfants. Par leur intermédiaire, elle atteint les parents.

Le bâtiment d'abord, doit être un exemple matériel. L'aménagement des locaux, vastes, clairs et ensoleillés, l'aération permanente, la simplicité du fonctionnement des douches, la propreté des cabinets sont plus frappants qu'un long discours; grâce à eux.

L'instituteur peut donner des exemples concrets; faire comparer, avec le tact nécessaire, la classe, radieuse et la maison souvent sombre et encombrée; montrer le bien-être qui résulte d'un air toujours nouveau, d'un éclairage suffisant; d'un rangement méthodique qui fait gagner de la place; d'une douche fraîche en été...

Son enseignement théorique bien compris éclaire ces données; l'enfant récitant sa leçon chez lui les divulgue.

L'instituteur doit pouvoir prêcher d'exemple par sa propre habitation.

Un effort a été fait dans ce sens: Les élèves des Ecoles normales reçoivent actuellement à la Faculté de Médecine des cours d'hygiène qui leur permettront de remplir ce rôle avec efficacité.

Le médecin scolaire en plus de la surveillance de la santé des écoliers, contrôle la salubrité des locaux, conseille les maîtres et les parents.

Des moyens matériels, un pouvoir de sanction ne doivent pas lui être mesurés.

L'infirmière scolaire qui peut être en même temps assistante sociale, seconde le maître et le médecin. Pénétrant au foyer des enfants, elle peut conseiller aussi les parents.

L'ATELIER, L'USINE

Cette propagande doit être poursuivie, par l'exemple des installations générales et sanitaires, par l'exemple, voire même par les causeries du médecin ou des assistantes sociales.

L'ARMÉE, LES CAMPS DE JEUNESSE, etc...

On a voulu donner à ces organismes une fonction éducatrice (morale, sociale, hygiénique, etc...). A notre avis, si la valeur de l'exemple demeure entière, si les chefs doivent être particulièrement informés pour tout ce qui touche l'hygiène, il faut néanmoins considérer que la propreté, l'aération, le respect du bien commun, la recherche du bien-être général sont choses tellement élémentaires et indispensables qu'il n'est plus de mise d'épiloguer bien longtemps à ce sujet. Quelques sanctions appliquées sans mollesse à chaque manquement font plus qu'un long discours.

LE PUBLIC

Le grand public peut être éclairé par quelques affiches, des slogans, des articles dans la presse ouvrière,

etc... Rien ne vaut les conseils de l'assistante sociale. Adaptés à chaque cas, tenant compte des misères, des difficultés, de la maladie, elle peut donner des conseils adaptés à chaque cas : montrer les bienfaits de l'aération (encore et toujours), proposer la suppression des meubles et les bibelots encombrants et inutiles, des tapis et des tentures poussiéreuses, pénibles à entretenir.

L'éducation générale du public est aussi à faire, lui montrer la nécessité d'accorder une part plus importante de ses ressources pour se procurer un logement sain et assez vaste ; lui apprendre à équilibrer son budget correctement ; réagir contre le mauvais goût ou l'ostentation ; lui montrer la différence entre le *luxe*, inutile, coûteux, stérile, encombrant, donnant à peine l'illusion du bonheur, et le confort *économique* parce que basé sur la simplicité et l'utilité, source de joie, de santé.

Il n'est pas moins nécessaire de modifier la mentalité du Français : « le préparer à placer l'intérêt général au-dessus de son intérêt personnel, lui faire accepter des disciplines et limiter ses libertés pour le bien de tous, l'habituer à voir grand et à se plaire aux œuvres de longue haleine ».

On a envisagé une législation punissant les fautes d'hygiène ; mais peut-on imaginer un instant une loi obligeant les gens à dormir la fenêtre ouverte en été et à ne pas cracher à terre dans leur chambre ? Même si la loi peut prévoir des sanctions à certaines infractions sanitaires, il ne fut pas oublier que les lois ne sont réellement applicables et appliquées que si elles sont logiques et humaines et comprises par les foules. On a dit

que la loi était l'expression de la volonté de la majorité: c'est particulièrement vrai pour l'hygiène.

On pourrait à la rigueur récompenser certains logis bien tenus, mais aurait-on idée de décorer un laitier pour n'avoir jamais mouillé son lait ?

Acquisition de bonnes habitudes dès l'enfance, éducation du public, surveillance, sont les bases de la reconstruction rationnelle et du maintien de la salubrité des habitations.

En dehors de ces mesures existantes qu'il faudrait généraliser le plus possible, on parle actuellement d'une *allocation de logement*: cette allocation compléterait l'allocation familiale et permettrait enfin à la famille ouvrière d'avoir un logis en rapport avec le nombre de ses enfants. Ce serait une des mesures contre la dénatalité. Cela donnerait à la famille les moyens de quitter un logis trop exigü pour elle afin de pouvoir profiter de cet avantage. Cela permettrait et même nécessiterait une inspection périodique de *tous* les logements ouvriers. En cas de logis assez vaste mais mal tenu, la sanction serait toute trouvée, suppression provisoire, puis définitive en cas de récidive, de l'allocation. Cette mesure atteindrait son but: mettre le logement qu'il faut à la disposition de celui qui en a besoin, sans baisse artificielle toujours funeste des loyers, et obliger le bénéficiaire à accepter la surveillance et les conseils dont il a si souvent besoin.

En conclusion, si, l'on veut que la surveillance des logis soit efficace, il faut aider celui qui le mérite à faire les améliorations nécessaires et l'éclairer sur tous les avantages qu'il doit retirer d'une hygiène du logement bien comprise.

VII. — LÉGISLATION

Nous avons au cours de cet exposé, fait allusion à plusieurs reprises aux lois sur la protection de la santé publique, sur les H. B. M. sur la reconstruction des immeubles détruits par la guerre, etc...

Il aurait été intéressant d'étudier les nouvelles lois, de voir ce en quoi elles diffèrent des précédentes, mais les lois actuelles sont en perpétuel remaniement. Ce que l'on dirait d'elles aujourd'hui ne serait plus vrai demain. Ainsi, la loi du 6 avril 1941, sur l'Equipement national, précise: « le délégué général à l'Equipement national est chargé de préparer la codification des dispositions législatives et réglementaires relatives d'une part à l'expropriation pour cause d'insalubrité publique, d'autre part à l'urbanisme et à la construction immobilière. Il proposera notamment toutes mesures tendant à améliorer, simplifier et coordonner les dites dispositions législatives ou réglementaires... »

Nous sommes donc fixés sur le caractère provisoire de la législation actuelle. Contentons-nous donc d'un classement succinct, sous forme de références, des lois qui peuvent intéresser les constructions nouvelles.

- Décret-loi du 26 mars 1852, relatif aux voies de Paris, modifié le 14 avril 1912, 14 décembre 1926, 27 janvier 1928.
- Loi du 5 avril 1884, sur l'alignement.

- Loi du 30 novembre 1894 (Lois Siegfried), sur la destruction des îlots insalubres et les habitations à bon marché.
- Loi du 15 février 1902, sur la Protection de la Santé Publique, modifiée le 29 janvier 1906, 25 novembre 1908, 16 juillet 1913, 17 juin 1915, 30 octobre 1935, 24 mai 1938 (institue le permis de construire et l'interdiction d'habitation pour cause d'insalubrité).
- Loi du 19 décembre 1917, modifiée le 20 avril 1932, sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, complétée le 2 juin 1932, pour son application aux projets d'aménagement et et d'extension des villes, et par l'art. 16 du décret du 25 juillet 1935 relatif à l'aménagement de la région parisienne.
- Loi du 14 mars 1919, sur les plans d'aménagement et d'extension complétée par circulaire du 5 mars 1920 et par la loi du 19 juillet 1924 (institue une permission de construire pour les terrains en bordure de voies et places projetées).
- Loi du 15 mars 1928 (Loi Sarraut) facilitant l'aménagement des lotissements défectueux.
- Circulaires du 10 décembre 1931 et du 29 juillet 1934 relatives aux documents sanitaires à produire à l'appui des projets d'aménagement et d'extension.
- Décret du 17 juillet 1935, tendant à la création de projets régionaux d'urbanisme.

- Décret-loi du 25 juillet 1935, relatif à l'aménagement de la région parisienne complété par le D. L. du 29 novembre 1939.
- Décret-loi du 25 juillet 1935, relatif à la création de projets régionaux d'urbanisme.
- Décret du 30 octobre 1935, prévoyant un règlement sanitaire départemental type règlement paru au *Journal Officiel* du 24 avril 1937.
- Décret du 18 août 1936, créant un service de coordination de grands travaux et de l'urbanisme.
- Décret du 7 septembre 1936, sur le fonctionnement du Comité supérieur de l'Aménagement de la région parisienne, supprimé par la loi du 2 février 1941.
- Décret du 7 janvier 1938, instituant auprès du ministère de la Santé Publique, une commission chargée d'étudier les questions relatives à la suppression des taudis.
- Décret du 2 mai 1938, relatif à la production. Edicte une série de mesures destinées à favoriser la reprise de la construction.
- Décret-loi du 24 mai 1938, relatif à la destruction d'immeubles insalubres, à la construction d'H. B. M. et à l'amélioration du logement rural.
- Loi du 14 juin 1938 sur les associations syndicales constituées en vue de l'assainissement des îlots insalubres.

- Décrets du 13 juin 1939 et du 22 juin 1939 déclarant d'utilité publique le plan et le projet d'aménagement de la région parisienne.
- Décret du 5 décembre 1940, constituant le Comité d'organisation du Bâtiment et des Travaux publics.
- Loi du 2 février 1941, portant réorganisation des services de l'urbanisme. La Commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes voit ses attributions confiées au Ministère de l'Intérieur.
- Loi du 9 février 1941, tendant à faciliter la réparation des immeubles bâtis partiellement endommagés par faits de guerre, grâce à la prise en charge par l'Etat d'une partie des frais de réparation.
- Loi du 10 février 1941, sur les projets communaux et régionaux d'urbanisme. Modifie et complète la loi du 11 octobre 1940 relative à la reconstruction des immeubles d'habitation détruits par suite des faits de guerre.
- Loi du 23 février 1941, complétée par la loi du 6 avril 1941 créant un délégué général à l'Équipement national, qui établit et soumet au gouvernement le plan d'équipement du pays et fait connaître aux secrétaires d'Etat intéressés les directives générales de ce plan;

Est chargé de préparer la codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'expropriation, à l'urbanisme et à la construction immobilière.

Coordonne les questions relatives à l'urbanisme et à la construction immobilière.

— Loi du 9 mars 1941, sur la réorganisation de la propriété foncière et le remembrement.

— Loi du 6 avril 1941, relative à l'équipement national, prévoyant un plan décennal d'équipement national, dont l'établissement est confié au Délégué général à l'Équipement national.

— Loi du 4 juin 1941, autorisant un programme de travaux et d'urbanisme dans la région de Paris.

Annule lois du 22 janvier 1941, 20 novembre 1940.

— Loi du 1^{er} mars 1942, concernant les immeubles insalubres et les terrains de la zone de l'ancienne enceinte fortifiée de Paris.

Abroge: loi du 11 octobre 1940,
loi du 21 septembre 1941.

LEGISLATION SUR LES H. B. M.

— *Loi du 5 décembre 1922*, (loi Ribot), portant codification des lois sur les H. B. M. et la petite propriété.

Abroge les lois du 12 avril 1906 (loi Straus),
10 avril 1908 (loi Ribot),
23 décembre 1912,
21 mars 1913,
11 février 1914,

31 juillet 1914,
24 octobre 1919,
26 février 1921,
19 avril 1921.

Modifiée par :

- loi du 27 avril 1923 (modifiant l'art. 7),
- loi du 23 juillet 1928 (loi Loucheur) établissant un programme de constructions d'H. B. M.
- décret du 8 septembre 1928, relatif au contrôle des organismes d'H. B. M.,
- décret du 20 octobre 1928, relatif aux logements à loyers moyens,
- titre du D. L., du 24 mai 1938,
- décret du 1^{er} mars 1939, relatif à la garantie des autorités locales aux emprunts contractés par les organismes d'H. B. M.,
- décret du 4 mars 1942, portant relèvement des taux des valeurs locatives des H. B. M. achevées postérieurement au 1^{er} septembre 1939.

CONCLUSIONS

La construction de logis nouveaux s'impose chaque jour davantage.

Ces logis devront avant tout être salubres et à la portée de tous.



Pour que chaque habitation soit salubre, les prescriptions du règlement sanitaire départemental doivent être strictement observées par des constructeurs ayant le sens de la qualité.

Pour que les habitations soient salubres, elles devront ne pas se nuire mutuellement : à l'hygiéniste de s'intéresser le plus possible aux plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

Pour que l'habitation reste salubre, l'éducation du public en matière d'hygiène doit être développée dès l'école. Une surveillance effective et efficace résultant d'une sorte d'allocation de logement attribuée à certaines familles permettrait d'agir sur elles.



Ces logis nouveaux seront à la portée de tous lorsque le nombre en sera suffisant et le coût en accord avec les ressources des occupants.

Seul, le bon marché résultant d'une construction en grande série, grâce à l'usage réfléchi d'une standardisation rationnelle, limitera les prix des loyers à un niveau correspondant aux ressources des occupants.

L'aide financière que peut apporter l'Etat n'est pas négligeable, mais elle doit s'adresser à tous pour ne pas fausser le marché des loyers.

L'initiative privée apportera des capitaux suffisants, lorsque les usagers auront compris la nécessité de consacrer une part raisonnable de leurs ressources à leur habitation.

*
**

Un programme aussi vaste que celui qui s'impose aboutira dans la mesure où la collaboration indispensable des urbanistes, hygiénistes, architectes, ingénieurs et financiers, coordonnée et soutenue par les Pouvoirs Publics, recherchera avant tout le bien-être et la santé physique et morale de tous.

BIBLIOGRAPHIE

- BASSE-PARTON. — Le problème du taudis. (*Th. méd.*, Paris 1938).
- BELLON (P). — Chauffage par le sol des lieux habités. (*Ann. Hyg. Publ.* 1939, page 165).
- BLANCHARD. — Facteurs sociaux et tuberculose. (*Th. méd.*, Paris 1939).
- CREPIN. — Les cités ouvrières du Nord de la France. (*Th. méd.*, Paris 1937).
- COURMONT et ROCHAIX. — Précis d'Hygiène (Masson).
- COUTARD. — Habitations à Bon Marché, (buts, organisation, résultats). (*Thèse de droit* 1937).
- DANIEL (Gaston) et DANIEL (Albert). — Arts et Techniques de la Santé, (Douin 1937).
- DEJARDIN (J). — Du rôle de l'employeur dans l'habitation ouvrière. (*Th. de droit*, Paris 1937).
- Encyclopédie Française*, tomes XVI et XVII. Arts et Littérature.
- Enquête sur l'Habitation Rurale en France. (S. D. N.), 1939, 2 vol. Situation économique, sociale et sanitaire des campagnes au point de vue logement.
- GUTTON (A). — La charte de l'Urbanisme, (Dunod. 1941).
- L'Illustration*, 24 mai 1941: (Construire); 20 mai 1939: (L'Habitation).
- LACOMBE. — Le problème de l'H. B. M. en France. (*Th. Doct. Droit*, Paris 1924).

LANGLOIS. — L'Ecole, centre d'hygiène d'une banlieue nouvelle. (*Th. Paris* 1935).

LE CORBUSIER. — Vers une architecture, 1923,
Urbanisme, 1925,
La Ville Radieuse, 1925,
La Maison des Hommes, en collaboration avec F. de Pierrefeu) 1941,
Sur les 4 Routes (Gallimard 1941).

MALESPINE. — Remarques et perspectives sur l'urbanisme de banlieue. (*Ann. Hyg. Publ.*, septembre 1935).

MARTIAL (Dr René). — L'Habitation: les principales directives de son hygiène. (*Hygiène sociale*, 25 janvier 1933).

— L'Urbanisme et l'Hygiène. (*Hygiène sociale*, 19 novembre 1932).

MONTSARRAT. — Le code de l'Urbanisme, (1933).

MOURY. — Le problème des habitations insalubres. (*Th. méd.*, Paris 1939).

Rapport du Conseil supérieur des H. B. M. pour l'année 1937. Annexe du *Journal Officiel*, 27 novembre 1938.

REY, BARDE et PIDOUX. — La Science des plans de ville. Les applications à la construction, à l'extension, à l'hygiène et à la beauté des villes (Dunod, 1928).

RISLER. — La crise du logement (1922). (Bibliothèque du Musée Social).

TRUTIE DE VARREUX. — Les immeubles à loyers à Paris, 1941. *La Vie industrielle*, n° 86, 97, 105, 115, 118, 143, 163, 173, 186, 211, 221.

Nous remercions les *Fichiers du Monde Médical* de l'aide précieuse qu'ils nous ont apportée en nous fournissant une partie de cette bibliographie.

SERMENT

En présence des Maîtres de cette Ecole, de mes chers condisciples, et devant l'effigie d'Hippocrate, je promets et je jure, au nom de l'Etre suprême, d'être fidèle aux lois de l'honneur et de la probité dans l'exercice de la médecine. Je donnerai mes soins gratuits à l'indigent, et n'exigerai jamais un salaire au-dessus de mon travail. Admis dans l'intérieur des maisons, mes yeux ne verront pas ce qui s'y passe; ma langue taira les secrets qui me seront confiés, et mon état ne servira pas à corrompre les mœurs, ni à favoriser le crime. Respectueux et reconnaissant envers mes Maîtres, je rendrai à leurs enfants l'instruction que j'ai reçue de leurs pères.

Que les hommes m'accordent leur estime si je suis fidèle à mes promesses. Que je sois couvert d'opprobre et méprisé de mes confrères si j'y manque.

En ma qualité de Censeur de tour,
j'ai lu la Thèse ayant pour titre:

**Les tendances actuelles concernant
la construction des habitations**

François VUILLET

Je pense que la Faculté peut en
permettre l'impression,

Montpellier, le 22 juin 1942.

Le Professeur,

M. CARRIEU

Vu:

Montpellier, le 22 juin 1942.

Le Doyen:

G. GIRAUD.

Vu et permis d'imprimer:

Montpellier, le 23 juin 1942.

Le Recteur,

J. SARRAILH.

La Faculté de médecine de Montpellier déclare que les opinions émises
dans les dissertations qui lui sont présentées doivent être considérées comme
propres à leur auteur; qu'elle n'entend leur donner ni approbation ni
improbation.

